



Crna Gora  
Opština Bijelo Polje  
Služba Glavnog gradskog arhitekta

Adresa: Tomaša Žižića bb,  
84 000 Bijelo Polje, Crna Gora  
Tel/fax +382 (0) 50 431 260  
E-mail: [arhitekta@bijelopolje.co.me](mailto:arhitekta@bijelopolje.co.me)

Broj: UP 17-332/24- 34/1

16.04.2024. godine.

Za: „**SISTEM MNE** „ D.O.O PODGORICA

Veza: Vaš zahtjev broj 17-332/24 - 34 od 05.04.2024. godine.

**Predmet: Rješenje o davanju saglasnosti na idejno rješenje.**

Poštovani,

Dostavlja se rješenje broj i datum gornji, o saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta mješovite namjene, projektovanog od strane „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva, na lokaciji 1, zona 5, „Rakonje-Ravna Rijeka“, koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 2134/1 i 2134/18 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22).



S poštovanjem,

*[Signature]*  
Arh. Bisera Alihodžić, dipl.ing.  
Glavna gradska arhitektica

Prilog: Rješenje broj UP 17-332/24-34/1 od 16.04.2024. godine.

CRNA GORA  
OPŠTINA BIJELO POLJE  
**Služba Glavnog gradskog arhitekta**  
Broj: UP 17-332/24-34/1  
Bijelo Polje, 16.04.2024. godine.



Glavna gradska arhitektica, na osnovu člana 87 u vezi sa stavom 4 tačka 1 i člana 88 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 11/19, 82/20, 086/22 i 04/23), te člana 22 i 25 Odluke o organizaciji i načinu rada lokalne uprave opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“-opštinski propisi br.16/19, 25/19, 34/21, 06/22, 07/22 i 31/22) i člana 18 stav 1 Zakona o upravnom postupku („Službeni list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu investitora D.O.O. „SISTEM MNE“ Podgorica, broj UP 17-332/24-34 od 05.04.2024.godine, za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta mješovite namjene, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 22:49:465 +02'00', na lokaciji 1, Z ona 5, „Rakonje-Ravna Rijeka“, koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 2134/1 i 2134/18 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22) donosi:

## RJEŠENJE

Investitoru „SISTEM MNE“ D.O.O. Podgorica, **daje se saglasnost** na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta mješovite namjene, projektovanog od strane „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 22:49:46 +02'00', na lokaciji 1, Zona 5 „Rakonje-Ravna Rijeka“, koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 2134/1 i 2134/18 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore“ broj 96/22), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima.

## Obrazloženje

Aktom broj UP 17-332/24-34 od 05.04.2024.godine, investitor „SISTEM MNE“ D.O.O. Podgorica, podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta, zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta mješovite namjene, projektovanog od strane „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 22:49:46 +02'00', na lokaciji 1, zona 5 „Rakonje - Ravna Rijeka“ koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 2134/1 i 2134/18 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore broj 96/22).

Služba glavnog gradskog arhitekta je razmotrila predmetni zahtjev i idejno rješenje i odlučila kao u dispozitivu rješenja, a ovo iz sledećih razloga:

Odredbom člana 87 stav 4 tačka 1 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“ broj 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20), propisano je da glavni državni arhitekta, daje saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade, trga, skvera, šetališta ili gradskog parka u pogledu usaglašenosti sa: Smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji). Shodno članu 88 stav 1 ovog zakona je propisano da se poslovi glavnog državnog arhitekta iz člana 87 stav 4 tačka 1 ovog zakona koji se odnose na zgrade do 3000m<sup>2</sup> bruto građevinske površine, izuzev hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, kao i poslovi iz člana 87 stav 4 tač. 2,3,5 i 6, prenose na jedinicu lokalne samouprave.

Članom 88 stav 3 istog zakona je propisano da za obavljanje poslova iz stava 1 ovog člana izvršni organ jedinice lokalne samouprave imenuje glavnog gradskog arhitektu koji mora da ispunjava uslove iz člana 87 stav 3 ovog zakona.

Saglasnost iz stava 4 tačka 1, 2, 4 i 5 izdaje se rješenjem u roku od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta.

Do donošenja Državnih smjernica razvoja arhitekture, primjenjuju se uslovi iz planskog dokumenta koji se odnose na oblikovanje i materijalizaciju objekata (član 215 citiranog zakona).

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata u okviru Izmjena i dopuna Prostorno-urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje, propisano: za oblikovanje objekata postići - vizuelnu harmoniju sa prirodnim okruženjem, vizuelnu održivost, -interakciju sa prirodnim ekološko-geološkim karakteristikama, - izgled objekta u skladu sa kulturnim okruženjem u kojem funkcioniše, sjediniti kulturne motive i tradicionalne stilove gdje god je to moguće, - poštovanje principa tradicionalne, izvorne arhitekture u projektovanju, asimiliranje u lokalni kulturni kontekst.

Uvidom u dostavljenu tehničku dokumentaciju i planski dokument, utvrđeno je da se predmetna lokacija 1 (površine od 6669,72 m<sup>2</sup>), nalazi u 5 biznis zoni "Rakonje – Ravna Rijeka" u zahvatu Generalnog urbanističkog rješenja Bijelo Polje, gdje je izvršena izmjena namjene iz stanovanja male gustine SMG u mješovitu namjenu MN. Na lokaciji se nalazi postojeći objekat u izgradnji. Prema opštim uslovima iz plana površine mješovite namjene su površine koje su predviđene za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća. Mogu se graditi i stambeni objekti, objekti koji ne ometaju stanovanje, a koji služe za opsluživanje područja; trgovine, objekti za upravu, kulturu, školstvo, zdravstvenu i socijalnu zaštitu, sport i rekreaciju, vjerski objekti i ostali objekti društvene djelatnosti, koji služe potrebama stanovnika područja obuhvaćenog planom, ugostiteljski objekti i objekti za smještaj turista; privredni objekti, skladišta, stovarišta, koji ne predstavljaju bitniju smetnju pretežnoj namjeni; objekti komunalnih servisa koji služe potrebama stanovnika područja; stanice za snabdijevanje motornih vozila gorivom (pumpne stanice), u skladu sa posebnim propisom; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca); objekti i mreže infrastrukture; parkinzi i garaže za smještaj vozila korisnika (zaposlenih i posjetilaca).

S prednjim u vezi, a uvidom u idejno rješenje i urbanističko-tehničke uslove broj 084-9454/10-2022 od 17.02.2023.godine, izdate od strane Ministarstva ekologije, prostornog planiranja i urbanizma, utvrđeno je da je na lokaciji 1, Zona 5 "Rakonje – Ravna Rijeka" koja se sastoji od dijelova katastarskih parcela broj 2134/1 i 2134/18 KO Bijelo Polje, planirana rekonstrukcija i dogradnja objekta mješovite namjene. U listu nepokretnosti 3402– prepis, na katastarskoj parceli broj 2134/1 evidentiran je objekat u

izgradnji, površine pod objektom 120m<sup>2</sup> i spratnosti P+2. Idejnim rješenjem planirana je rekonstrukcija postojećeg objekta i dogradnja sa zapadne i južne strane, kao i ulazni dio sa trijemom i nadstrešnicom sa istočne strane. Koncept funkcionalnog i estetskog rješenja zasniva se na stvaranju objekta savremenog karaktera sa djelimičnim zadržavanjem zatečene forme objekta koja se uklapa u pretežno stambeno-porodični volumen naselja, sa naglašenim kosim složenim krovovima. Dio objekta koji je planiran za rekonstrukciju pretežno zadržava formu uz minimalnu dogradnju na istočnoj-uličnoj fasadi u vidu ulaznog trijema. Zaobljene forme terasa koje su evidentne kao loš arhitektonski element na kubičnoj formi postojećeg objekta svode se na ravne kubične linije čime se stvara harmonična cjelina objekta. Dio objekta koji je planiran za dogradnju na nenametljiv način proširuje kapacitete objekta sa zapadne i južne strane, dok svojom spratnošću ne narušava volumen postojećeg objekta. Materijalizacija na fasadama je od savremenih materijala (demit fasada, staklene stijene) ali i tradicionalnih (kamen i drvena obloga), što objekat čini toplijim i skladnim. Razigranost forme na fasadi sa ritmom otvora i "puno-praznom" odnosom teži da se uklopi u postojeću sliku naselja. U prizemlju i na prvom spratu su planirani poslovni prostori sa pratećim sadržajima, a na drugom spratu su planirani apartmani namijenjeni za izdavanje. Krov objekta je uglavnom kosi, različitih nagiba, pokriven tegolom u antracit boji.

Shodno prednjem, uvidom u tehničku dokumentaciju konstatovano je da je na predmetnoj lokaciji planirana rekonstrukcija i dogradnja objekta mješovite namjene, bruto građevinske površine novoprojektovanog objekta BGP: 2464,46m<sup>2</sup> (planom propisana maksimalno 13.339,44 m<sup>2</sup>); indeks izgrađenosti parcele iznosi: 0,37 (planom propisan maksimalno: 2,0); indeks zauzetosti parcele iznosi: 0,15 (planom propisan maksimalno: 0,4); spratnost objekta: P+2 (planom propisana maksimalna spratnost objekta: četiri nadzemne etaže); sa ispoštovanim odnosom prema građevinskoj liniji i obezbijeđenim kolskim prilazom lokaciji i objektu.

Konstatovano je da je uz dokumentaciju priložena ovjerena i potpisana Izjava projektanta, o usklađenosti sa smjericama urbanističko tehničkih uslova za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima, uz tabelarni prikaz zadatih i ostvarenih urbanističkih parametara, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku sa postojeće lokalne saobraćajnice, koja se uključuje u magistralni put označen kao katastarska parcela broj 2244/1 KO Bijelo Polje, shodno propisanim saobraćajno tehničkim uslovima. Takođe je dostavljena ovjerena i potpisana izjava geodetske licencirane organizacije "Geodeting"d.o.o. Bijelo Polje, od 28.12.2023.godine, o tačnoj lokaciji planiranog objekta, kao i konstatacija o obezbijeđenom saobraćajnom priključku.

Članom 53 stav 2 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata, propisano je da lokacija za građenje može biti jedna ili više katastarskih parcela, jedna ili više urbanističkih parcela, dio jedne ili djelovi više urbanističkih parcela, određenih elaboratom parcelacije.

Na osnovu uvida u Izmjene i dopune Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crna Gora broj 96/22) i predmetnu tehničku dokumentaciju, Glavna gradska arhitektica konstatuje da su arhitektonske karakteristike idejnog rješenja arhitektonskog projekta rekonstrukcije i dogradnje objekta mješovite namjene, usaglašene sa smjericama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekata i osnovnim urbanističkim parametrima, propisanim navedenim planskim dokumentom.

Uvidom u list nepokretnosti 3402 - prepis od 05.04.2024.godine, izdatim od strane Uprave za katastar Područna jedinica Bijelo Polje, utvrđeno je da na katastarskim parcelama broj 2134/1 i 2134/18, kao i objektu u izgradnji, pravo svojine ima "SISTEM MNE" D.O.O Podgorica, u obimu prava 1/1.

Pri obrazlaganju ovog rješenja, Glavna gradska arhitektica ukazuje da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjenja stranke o rezultatima ispitnog postupka, budući da je zahtjev stranke u cjelosti usvojen (član 113 Zakona o upravnom postupku).

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja stvari, glavna gradska arhitektica je našla da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti, investitoru "SISTEM MNE" D.O.O Podgorica, na idejno rješenje arhitektonskog projekta za rekonstrukciju i dogradnju objekta mješovite namjene, projektovanog od strane „MEDITERAN COMPANY“ D.O.O. Budva, ovjeren elektronskim potpisom projektanta dana 04.04.2024. godine u 22:49:46 +02'00' , na lokaciji 1 zona 5 "Rakonje - Ravna Rijeka" koju čine dijelovi katastarskih parcela broj 2134/1 i 2134/18 KO Bijelo Polje, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Bijelo Polje („Službeni list Crne Gore" broj 96/22), u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, bruto razvijena građevinska površina, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji).

Saglasno izloženom, ovaj javnopravni organ odlučio je kao u dispozitivu ovog rješenja.

**UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI:** Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine u roku od 15 dana od prijema istog, preko službe glavnog gradskog arhitekta.



**GLAVNA GRADSKA ARHITEKTICA**

Arh. Bisera Alihodžić dipl.ing.

Dostavljeno:

- D.O.O SISTEM MNE" Podgorica
- arhivi